



# WOHNEN PLUS

NOUVEAUX LOGEMENTS EN LOCATION  
ARBON – TG

## Ouvrage 12064F

**Maître d'ouvrage**  
Basler Versicherung AG  
Geschäftsstelle für Immobilien  
Birmensdorferstrasse 55  
8036 Zurich

**Entreprise Totale**  
HRS Real Estate AG  
St.Leonhardstrasse 76  
9000 Saint-Gall

**Architecte**  
Züst Gübeli Gambetti  
Architektur und Städtebau AG  
Limmatstrasse 65  
8005 Zurich

**Ingénieur civil**  
Ingenieurbüro Wälli AG  
Schuppisstrasse 7  
9016 Saint-Gall

**Ingénieur en électricité**  
IBG Engineering  
Flurhofstrasse 158d  
9000 Saint-Gall

**Ingénieur CVCS**  
Kempter + Partner AG  
Schuppisstrasse 3  
9016 Saint-Gall

**Travaux d'assainissement**  
Magma AG  
Spitalstrasse 27  
8200 Schaffhouse

**Géotechnique**  
Andres Geotechnik AG  
Schuppisstrasse 7  
9016 Saint-Gall

**Physique du bâtiment**  
Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52a  
5610 Wohlen

**Coordonnées**  
Hamelstrasse 17, 19, 21  
9320 Arbon

**Conception**  
Janvier 2015 à juillet 2015

**Réalisation**  
Septembre 2015 à janvier 2017



## SITUATION / HISTORIQUE

Le site de l'ancienne fabrique de poids lourds Saurer, à Arbon (TG), fait l'objet depuis 2007 d'un ambitieux plan de réaménagement. Sous le nom de «Saurer Werk Zwei», l'ancienne zone industrielle, aujourd'hui désaffectée, se transforme progressivement en un nouveau quartier d'habitation, à deux pas du lac de Constance. En 2012, HRS a racheté quelque 200000 m<sup>2</sup>, à l'Ouest de la gare d'Arbon, avec pour objectif d'en assurer le

développement. Outre des immeubles commerciaux et d'habitation, l'ancien site industriel accueille un hôtel, des bâtiments à vocation culturelle ainsi que de généreux espaces verts – à l'exemple d'un grand parc urbain de 20000 m<sup>2</sup> et un passage portant le nom de Franz Saurer, le fondateur de l'entreprise éponyme.

À l'Ouest de la parcelle, à côté du «Presswerk Arbon», le nouveau bâtiment «Wohnen Plus» – premier immeuble d'habitation implanté sur le site «Saurer Werk Zwei» –



Edité en Suisse



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





a été livré en février 2017. L'Entreprise Totale a réalisé 51 appartements en location pour le compte de Bâloise Assurances (Groupe Bâloise). Bâloise Assurances a acquis le terrain fin 2014 dans le cadre d'un appel d'offres à investisseurs.

Les premières réalisations de HRS ont vu le jour dès 2016 sur le site «Saurer Werk Zwei». Il s'agissait du projet «Hamel», avec ses enseignes commerciales et ses lofts, et du nouveau Centre Jumbo. En plus de la construction du bâtiment «Wohnen Plus», l'année 2017 a été marquée par l'ouverture en septembre du Centre artistique et culturel «Presswerk Arbon», et par la livraison dans la foulée de l'ensemble «Wohnen am Park» comprenant 18 logements en PPE et 63 en location. De nouveaux projets ne tarderont pas à se concrétiser sur ce site sans cesse mis en valeur par HRS.

## CONCEPT/ARCHITECTURE

De couleur rouille, le bâtiment «Wohnen Plus» se présente sous la forme d'un L. Les trois entrées et cages d'escaliers permettent d'accéder aux 51 appartements de 2,5, 3,5 et 4,5 pièces. Résolument contemporains, ces derniers sont répartis sur quatre niveaux et un étage étage en attique.

Légèrement surélevés, les logements du rez-de-chaussée offrent le maximum d'intimité aux occupants. Les surfaces extérieures des appartements adoptent le concept des balcons saillants, l'étage en attique accueillant de vastes terrasses orientées au Sud ou des terrasses avec vue sur le lac. Les grandes baies vitrées et les balcons donnant sur le parc urbain créent une ambiance d'habitat particulièrement agréable.

Les standards de construction sont élevés: les chambres et les séjours sont équipés de parquet en chêne et les fenêtres sont dotées d'un triple vitrage isolant. Les logements disposent de surcroît de cuisines de qualité





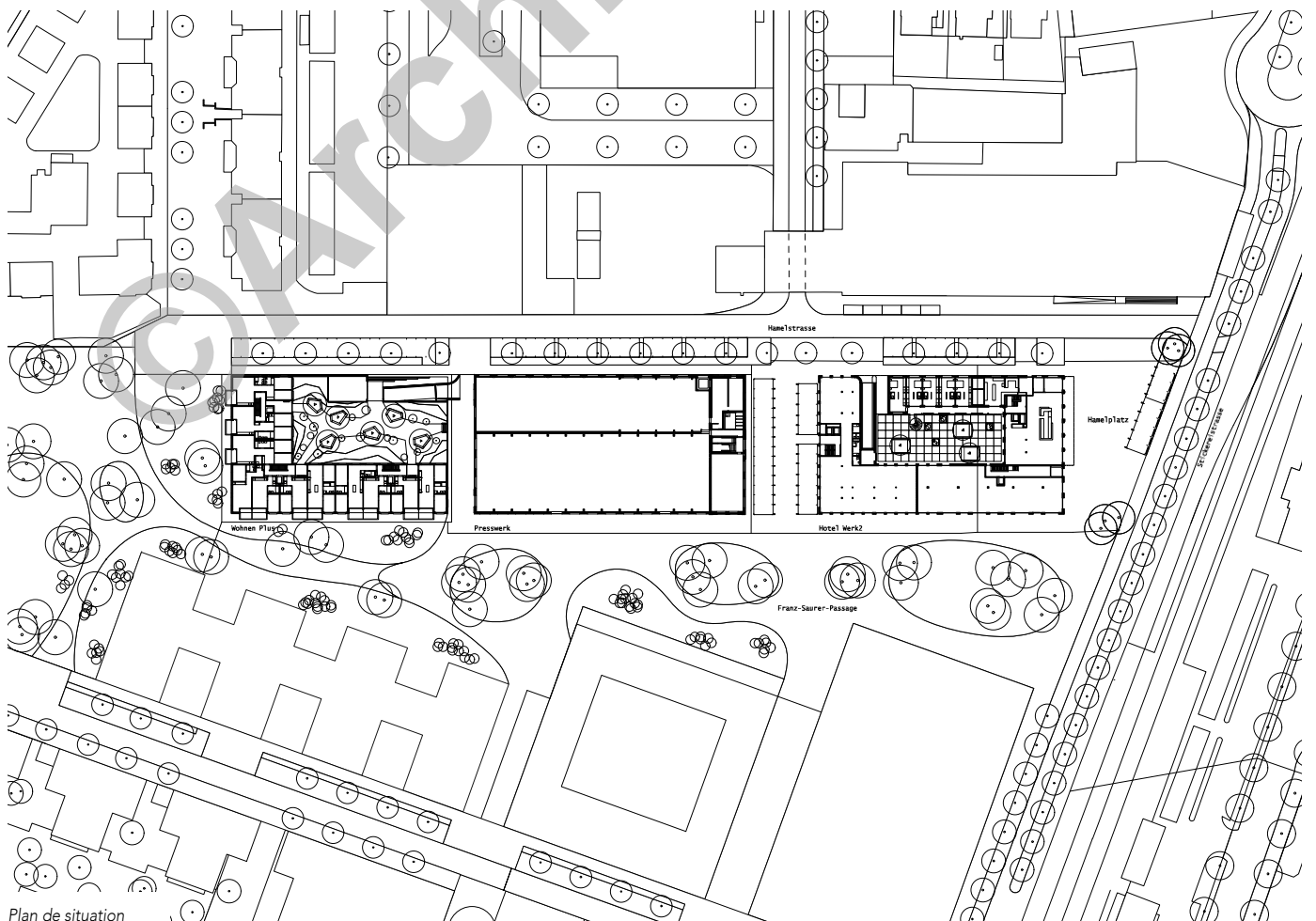
suisse. Cheminement en pierre bigarrée, endroits où il fait bon s'asseoir, arbres, arbustes de haute taille, pelouses et fleurs viennent agrémenter la cour intérieure.

Le bâtiment est constitué d'une structure en béton classique. Le sous-sol intégrant le parking occupe toute la surface du terrain. Les deux volumes sur un niveau côté cour dissimulent les accès dudit parking. Ils accueillent également des places pour les vélos.

## PARTICULARITÉS

L'un des enjeux du chantier consistait à éliminer les fondations d'une ancienne halle. Le nouveau bâtiment repose sur quelque 200 pieux ancrés sur une moraine à une profondeur jusqu'à 36 mètres. Une grande foreuse a été engagée à cet effet. Les pieux d'ancrage d'un diamètre de 600 mm ont été coffrés et bétonnés sur place.

En raison de l'afflux constant de l'eau de la nappe souterraine, les intervenants ont dû prendre des mesures constructives sophistiquées. Un drainage avec béton d'infiltration a été réalisé à la limite de l'excavation afin de pouvoir pomper l'eau en continu. Malgré toutes ces exigences, le bâtiment a pu être livré avec un mois d'avance.



Plan de situation





## CONCEPT ÉNERGÉTIQUE/DURABILITÉ

Le projet «Wohnen Plus» répond aux critères du label Minergie, même s'il n'en porte pas la certification. Sa spécificité? Il possède sa propre centrale de chauffage. L'énergie de chauffage est dirigée en étoile jusqu'aux logements, lesquels bénéficient d'un chauffage au sol réglé par un thermostat d'ambiance. La centrale de chauffage est raccordée au parc énergétique Morgental. Géré par Elektra Birseck Münchenstein (EBM), il privilégie un chauffage à distance respectueux de l'environnement. Une chaleur produite principalement à partir de gaz d'épuration, d'eaux usées de la STEP Morgental et de vieux bois.

Autre contribution au développement durable, les toits plats du bâtiment héritent d'une végétalisation extensive. Des toits conçus de telle manière que l'eau de pluie puisse se déverser progressivement dans les canalisations.



### CARACTÉRISTIQUES

Coût global (CHF):	20 millions
Volume SIA:	22026 m <sup>3</sup>
Surface du terrain:	2204 m <sup>2</sup>
Surface brute de planchers:	6990 m <sup>2</sup>
Nombre d'étages:	sous-sol / rez / 3 étages sup.
Répartition des logements	
Total:	51
Appartements de 2,5 pièces:	23
Appartements de 3,5 pièces:	22
Appartements de 4,5 pièces:	6
Places de parc	
Extérieures:	22
Intérieures:	42

